

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca

Zezwolenia na zakup nieruchomości w Polsce potrzebuje cudzoziemiec spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo Szwajcarii. Cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest:

- a) osoba fizyczna, która nie posiada polskiego obywatelstwa,
- b) osoba prawna, z siedzibą za granicą,
- c) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób, które nie mają polskiego obywatelstwa ani siedziby w Polsce, która ma siedzibę za granicą i została utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
- d) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej, mająca siedzibę na terytorium Polski, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki, które są cudzoziemcami.

Z kolei obywatel lub przedsiębiorca z siedzibą na terytorium jednego z państw Unii Europejskiej, Islandii, Liechtensteinu, Norwegii albo Szwajcarii nie potrzebuje zezwolenia na nabycie nieruchomości na terenie Polski. Idąc dalej, niezależnie od obywatelstwa lub siedziby, nie potrzeba zezwolenia do nabycia:

- a) tzw. samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- b) lokalu lub udziału w lokalu przeznaczonym na garaż – jeśli nabywca lub właściciel nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego chce mieć garaż, aby zapewnić sobie odpowiednie warunki mieszkaniowe,
- c) nieruchomości – gdy nabywca mieszka w Polsce co najmniej 5 lat od uzyskania zezwolenia na pobyt stały lub na pobyt rezydenta długoterminowego UE,
- d) nieruchomości, które wejdą w skład wspólnoty majątkowej – tak dzieje się wtedy, gdy nasz nabywca ma żonę lub męża z obywatelstwem polskim i mieszka w Polsce co najmniej 2 lata od uzyskania zezwolenia na pobyt stały lub na pobyt rezydenta długoterminowego UE,

e) nieruchomości od osoby, która jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co naj-mniej 5 lat i jesteś w dniu nabycia uprawniony do dziedziczenia po tej osobie,

f) nieruchomości jako wierzyciel hipoteczny (bank) – gdy przejmowana jest nieruchomość na własność po nieudanej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym.

Jeśli nabywana nieruchomość położona jest w strefie nadgranicznej bądź stanowi grunty rolne o po-wierzchni większej niż 1 ha, zezwolenie na nabycie nieruchomości jest wymagane.

Wniosek o zezwolenie nabycia nieruchomości przez cudzoziemca na terytorium Polski podlega opłacie wynoszącej 1.570,00 zł i składany jest do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji udziela zezwolenia:

- a) jeśli nabycie nieruchomości nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także nie będą sprzeciwiać się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa,
- b) wykazane zostaną więzi z Polską.

Należy pamiętać, że powierzchnia nabytych nieruchomości na potrzeby życiowe nie może przekroczyć 0,5 ha, na potrzeby działalności – musi odpowiadać realnym potrzebom związanym z tą działalnością.

Wniosek o zezwolenie nabycia nieruchomości przez cudzoziemca na terytorium Polski powinien zostać rozpoznany w terminie do 2 miesięcy od dnia wpłynięcia wniosku. Najczęściej jednak realny czas zakończenia sprawy wynosi kilka miesięcy.

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców,
- ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Osoby, które borykają się z problemami prawnymi, a nie są w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej, mogą skorzystać z darmowej porady w punktach nieodpłatnych porad prawnych i obywatelskich m.in. w Starostwie Powiatowym w Gorzowie Wlkp. Adres: budynek starostwa przy ul. J. Pankiewicza 5-7, pok. 116, punkty czynne od poniedziałku do piątku w godz.: 7:30-15:30. Więcej na stronie <https://edukacja-prawna.info.pl/powiat-gorzowski>

Artykuł powstał w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej na terenie powiatu gorzowskiego w 2024 r.” finansowanego ze środków przekazanych przez Powiat Gorzowski. Artykuł jest wkładem własnym osobowym do ww. zadania.